

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

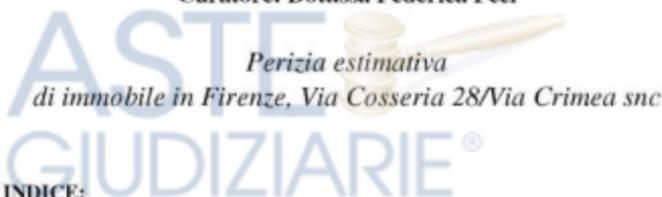
FALLIMENTO ANDREA FARULLI

Sentenza N. 69/12

Reg. Fall. n° 67/12

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Federica Feci



INDICE:

A) INCARICO	1
B) PREMESSE	2
B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
B.1) RIFERIMENTI CATASTALI	3
B.1) PROVENIENZA	3
B.2) NOTE URBANISTICHE E TITOLI EDILIZI	3
B.3) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	4
B.4) ELENCAZIONE GRAVAMI E ADEMPIMENTI	5
C) STIMA DELL'IMMOBILE	5
D.1) VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	6
D.2) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	7
D.3) CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA	8

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, residente in Bagno a Ripoli (FI), Via Roma 562, già perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su incarico del 22.02.2023 ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli redige, previo accertamento in merito alla conformità edilizia e catastale, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

B) PREMESSE

Il Sig. ██████████ risulta comproprietario per la quota di 15/18 di un vano catastalmente destinato ad autorimessa, posto in più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale ubicato a Firenze, Via Cosseria 28.

In data 14.03.2024 la scrivente ha eseguito il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del Curatore D.ssa Federica Feci, per gli opportuni rilievi e accertamenti dello stato di fatto.

In data 27.03.2024 dal Contact Center dell'Agenzia del Territorio è pervenuto riscontro in merito a richiesta di correzione dati catastali, inviata in seguito all'assenza di planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

In data 24.04.2024 sono pervenute via pec le pratiche richieste tramite accesso agli atti edilizi.

B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile (vedi foto in all. 1) è posto al piano seminterrato del più ampio fabbricato residenziale di cinque piani fuori terra e due piani seminterrati, all'angolo fra la Via Cosseria e la Via Crimea, realizzato intorno alla metà degli anni 50 del secolo scorso.

L'accesso all'unità in oggetto avviene sia da ingresso e vano scala comune al civico 28 della Via Cosseria, sia dalla corte tergae comune, raggiungibile da corsia carrabile con accesso dalla Via Crimea snc.

Il fabbricato è stato realizzato con solai in c.a., tamponature in muratura, copertura a falda con manto in marsigliesi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, eccetto il basamento al livello del piano terra prospettante su via Cosseria, che è rivestito in materiale lapideo. L'edificio è dotato di ascensore. Le condizioni generali esterne del fabbricato risultano buone.

L'ingresso all'unità è il primo portone in basso a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla corte comune.

L'unità consta di un unico vano a pianta irregolare, della superficie netta di circa mq 16,00 ed altezza di circa ml 1,95; la larghezza del portone di ingresso misura circa ml 1,70, per una altezza di circa ml 1,77.

Il vano ha pareti e solaio intonacati e tinteggiati, con pavimento in elementi cementizi e non dispone di nessuna finestra. Il portone di ingresso è in legno. Vi risulta installato altresì l'impianto elettrico.

Il vano ospita tubazioni provenienti dai piani superiori.

Al momento del sopralluogo il vano risultava occupato da mobili e masserizie, in cattivo stato di manutenzione, con vistosi effetti di infiltrazioni dovute alla rottura della tubazione sopra citata (al momento della redazione della presente stesura, il danno alla tubazione risulta essere stato riparato).

Si segnala la presenza di uno zoccolino sulla soglia di ingresso, di altezza circa cm 12.

Publicazio
ripubblicazione o ripro

La corte comune è anch'essa pavimentata con elementi cementizi, mentre il percorso di accesso dalla Via Crimea è in parte asfaltato (fino al cancello condominiale) in parte lastricato con elementi lapidei. Il cancello carrabile di ingresso alla corte tergestina comune è dotato di apertura telecomandata.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme degli impianti.

B.1) RIFERIMENTI CATASTALI

Agli atti catastali del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è identificata, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visura in all. 3):

- Catasto fabbricati - Foglio 57, **p.lla 637, sub 18**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita € 71,06, Piano T;

La quota parte intestata al Sig. ██████████ è pari a 15/18. Risultano altresì comproprietari: ██████████ e ██████████ per la quota pari a 1/36 ciascuno; ██████████ e ██████████ per la quota pari a 1/18 ciascuno

B.1) PROVENIENZA

Il bene è pervenuto in comproprietà al Sig. ██████████ per la quota pari a 15/18 in seguito a Successione testamentaria di ██████████, apertasi in data 13.08.2022, registrata il 15.05.2023 al Vol. n. 88888 n. 224885, e trascritta il 36.05.2023 al Reg. Part. 15608.

Alla Sig.ra ██████████ già proprietaria per 1/2 in forza di atto di compravendita, rogante Notaio ██████████, Rep. 5002 del 13.10.1987, registrato a Firenze il 22.12.1982 al n. 12696, era pervenuta la quota in comproprietà pari a 2/6, in seguito a Denuncia *mortis causa* del 12.02.2013, registrata il 12.06.2013 al Vol. 9990 n. 2890.

B.2) NOTE URBANISTICHE E TITOLI EDILIZI

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile di cui l'unità in oggetto è parte, ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)*, ed è classificato come *Edificato recente*.

Secondo il Piano Operativo adottato (Delibera di adozione del C.C. n. DC/202300006 de 13.03.2023) l'immobile ricade in *Ambito dell'insediamento recente (zona B)*.

Sull'area grava il *Vincolo paesaggistico* di cui al D.M. 05.05.1955

Dall'accesso agli atti presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie, nonché l'Archivio Storico, per l'immobile in questione sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Licenza edilizia n. 1842** del 23.08.1955 (vedi all. 4) per la realizzazione di *Fabbricato sociale di civile abitazione*
- **Permesso di Abitabilità ed uso n. 373** dell'08.08.1957 (vedi all. 5). Il permesso era rilasciato "... a condizione che gli ambienti dello scantinato posti al piano del cortile interno siano esclusi da ogni forma di abitazione nonché dall'uso di autorimessa ...".
- **Domanda di Condono edilizio S/70088** del 30.09.1986 per *Varianti in corso d'opera alla licenza di costruzione. Con Provvedimento n. 1178/2014* (vedi all. 6) la domanda di condono è stata archiviata dall'Ufficio in quanto le opere ricadono nelle casistiche di irrilevanza di cui all'Art. 12, comma 3, lett. a) del vigente Regolamento Edilizio comunale, più precisamente:
 - le varianti alla licenza originaria risultano realizzate in data anteriore all'entrata in vigore della L. 10/77
 - non costituiscono difformità totale alla licenza edilizia ex art. 7 della L. 47/85
 - sono state realizzate in fabbricato dotato di regolare Licenza di Abitabilità n. 373 del 08.08.1957

Si precisa che la domanda di condono era relativa alla diversa realizzazione, rispetto alla Licenza Edilizia n. 1842/1955, di vani condominiali, più precisamente: 1) maggiore superficie delle parti condominiali, dovuta alla realizzazione del piano seminterrato; 2) realizzazione, sempre al seminterrato di centrale termica; 3) realizzazione di vano per riunioni condominiali; 4) realizzazione di scannafosso; 5) diversa realizzazioni di scale comuni esterne e di finestre su vano scala, oltre a "... quant'altro è conseguente alle difformità di cui sopra e per quanto gli elaborati di progetto consentono di individuare, per le difformità esterne dei prospetti ...".

- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 2515** del 08.04.2013 per Restauro con adeguamento dell'attuale sistema di smaltimento liquami
- **Cila per edilizia libera n. 8473** del 27.07.2021 per *Revisione dell'imbiancatura facciate condominiali e revisione del manto di copertura con inserimento strato coibentazione e impermeabilizzazione*

B.3) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, dal Permesso di abitabilità n. 373/1957 si deve rilevare la prescrizione riguardo alla destinazione dei vani *posti al piano del cortile interno*, prescrizione **che ne impediva l'uso abitativo e l'uso ad autorimessa**. La successiva Domanda di Condono edilizio non riguardava singole unità private ma spazi condominiali, dunque non era da ritenersi efficace rispetto alla eventuale sanatoria di usi del vano diversi da quanto prescritto. Pertanto, la diversa utilizzazione del vano non può essere ricompresa nelle opere irrilevanti di cui all'art. 12, comma 3, lett. a), stante il carattere prescrittivo delle condizioni poste nel Permesso di Abitabilità, che appunto impedivano la destina-

zione ad autorimessa, destinazione che si evidenzia derivare unicamente dai dati catastali.

Mentre possono rientrare nella medesima casistica di cui all'art. 12 comma 3, lett. a) la diversa conformazione e consistenza del vano e più in generale tutte le opere in variante rispetto alla Licenza edilizia n. 1842/1955.

In conclusione, la destinazione legittima del vano deve essere ricondotta a quella di un accessorio assimilabile a cantina, magazzino o ripostiglio - diversamente da quanto si evince dai dati catastali, dei quali si dirà più avanti - e come tale sarà considerato ai fini della stima economica.

Per l'unità in questione la richiesta della planimetria catastale per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia del Territorio, ha dato esito negativo. Ritenendo che l'assenza della suddetta planimetria fosse dovuta alla mancata informatizzazione, la scrivente ha inoltrato, al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di correzione e aggiornamento dei dati catastali. Tuttavia l'inserimento non è stato possibile, poiché negli archivi cartacei del catasto non esiste la planimetria suddetta ma il solo mod. 5, configurando pertanto per l'immobile il solo censimento d'ufficio (vedi all. 7).

Ai fini della conformità catastale, l'assenza della planimetria configura carenza documentale per cui, ai fini della vendita all'asta sarà necessario provvedere al deposito della planimetria medesima.

Per quanto concerne il classamento infine, per quanto sopra esposto l'attuale categoria C6 risulta in difformità rispetto ai titoli edilizi, e sarà pertanto necessario provvedere anche al cambio di categoria catastale da C6 a C2 (magazzini e locali di deposito).

Gli oneri tecnici e amministrativi per il deposito di planimetria, la correzione e l'aggiornamento dei dati catastali si indicano qui in € 2.500,00, che saranno detratti dal valore di stima più avanti determinato.

B.4) ELENCAZIONE GRAVAMI E ADEMPIMENTI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile (vedi all. 8) non sono state rinvenute formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile in oggetto.

C) STIMA DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui risulta dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo**, ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita, se disponibili, delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc.), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La superficie convenzionale, o commerciale, di un immobile è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

La superficie convenzionale lorda del bene in oggetto, per prassi comune può essere determinata incrementando la superficie netta pari a mq 16¹ – come risulta dalla visura catastale - nella misura del 20%.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

D.1) VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Data la carenza di contratti di compravendita di beni simili nella zona, la ricerca si avvale delle banche dati disponibili (in genere OMI e Borsino Immobiliare), degli annunci su pubblicazioni specializzate, anche on line, nonché della consultazione dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di un locale in fabbricato residenziale, l'utilizzo sarà assimilabile a quello di accessorio di civile abitazione, ricercando dunque il più probabile valore unitario di quest'ultima.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2023 (vedi all. 9) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 2.600,00 e €/mq 3.000,00

Si riportano anche le più recenti quotazioni (settembre 2024 – vedi all. 10) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale):

- abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 2.668,00, €/mq 3.273,00, €/mq 3.877,00
- abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 2.329,00, €/mq 2.862,00, €/mq 3.395,00

¹ L'immobile, censito d'ufficio, non riporta in visura la superficie catastale, assimilabile alla superficie lorda, che può essere ottenuta incrementando appunto di una congrua percentuale la superficie netta. Quest'ultima appare coerente con i rilievi eseguiti in loco.

- abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 1.608,00, €/mq 1.961,00, €/mq 2.313,00

Il vano in oggetto, autonomamente censito, possiede buona utilità funzionale, e pur tenuto conto delle cattive condizioni di manutenzione, per ubicazione, dimensioni e configurazione planimetrica, a parere della scrivente può essere appetibile sul mercato immobiliare, anche per la buona collocazione in una zona densamente abitata e per la buona accessibilità. Il più ampio fabbricato condominiale di cui è parte, dispone di spazi tergal di accesso alla corte – e quindi al vano – sufficientemente ampi, che dispongono di cancello con telecomando, in un generale contesto di buona qualità edilizia e buone condizioni di manutenzione.

Si deve rilevare altresì che il bene è in conto al Sig. █████, dunque nella disponibilità della procedura, per la quota pari a 15/18, e non per l'intero, configurando pertanto un uso condiviso con altri soggetti, anche se per quote di proprietà minori.

In genere la stima degli spazi a servizio della residenza quali cantine, soffitti, ripostigli, magazzini, si determina raggugiando la consistenza in congrue percentuali, di norma nel 50% per locali direttamente collegati all'abitazione principale, nel 25% per locali non direttamente collegati, come nel caso in questione. Identico risultato si ottiene stimando i vani al 50% o 25%, o altra percentuale ritenuta congrua, del valore unitario di mercato dell'abitazione di cui sono a servizio.

Per il vano in oggetto e per le sue caratteristiche, si ritiene non sufficientemente remunerativa la percentuale di ragguglio per prassi indicata nel 25%, potendo il bene spuntare sul mercato valori ben più elevati, che la scrivente ritiene collocarsi in almeno il 50% del valore di mercato unitario della destinazione residenziale.

Ritenuto che il bene sia parte di un fabbricato di qualità superiore alla media di zona, si ritiene quindi di indicarne il più probabile valore unitario nel 50% del massimo valore unitario di cui alla prima fascia del Borsino Immobiliare, ossia:

$$\text{€/mq } 3.877,00 \times 0,5 = \text{€/mq } 1.938,50 \approx \text{€/mq } 1.940,00$$

D.2) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Richiamata la consistenza catastale pari a mq 16,00, la si incrementa del 20% per ottenere la superficie lorda:

$$\text{mq } 16,00 \times 1,2 = \text{mq } 19,20 \approx \text{mq } 19,00$$

Il più probabile valore di mercato del vano è calcolato in:

$$\text{€/mq } 1.940,00 \times \text{mq } 19 = \text{€ } 36.860,00$$

somma dalla quale si detraggono gli oneri per la redazione e deposito di planimetria catastale e relativi adempimenti indicati al par. B.3:

$$\text{€ } 36.860,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 34.360,00$$

Poiché la quota in conto al Sig. ██████████ è pari a 15/18, si determina il corrispondente valore:

$$€ 34.550,00 / 18 * 15 = € 28.633,33$$

D.3) CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alle trattative tra privati. I principali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

$$€ 28.633,33 \times 0,9 = € 25.770,00 \approx \mathbf{€ 26.000,00 \text{ (euro ventiseimila/00)}}$$

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Con osservanza,
Firenze, 23.09.2024

Il Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura storica catastale
4. Stralcio della Lic. Edil. n. 1842 del 23.08.1955
5. Abitabilità n. 373 dell'08.08.1957
6. Stralcio della Domanda di Condono S/70088 del 30.09.1986
7. Istanza al Contact Center e risposta
8. Elenco sintetico delle formalità ipotecarie
9. Valori OMI - 2° sem. 2023
10. Valori da Borsino Immobiliare - settembre 2024



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 24.09.2024 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

RINALDI ALESSANDRA

identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AV8623891
rilasciato da COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
ALBO CTU (ARCHITETTI) N. 658

Per asseverare la perizia nei confronti di
Fallimento Andrea Farulli

La persona comparvente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda
il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui
sopra.

Numero di registro

210281/2024

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

Sentenza N. 69/12

Reg. Fall. n° 67/12

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Federica Feci

*Integrazione a Perizia estimativa di immobile in
Firenze, Via Cosseria 28/Via Crimea snc*

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, perito incaricato dal Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, ha redatto perizia di stima immobiliare, giurata il 24.09.2024 e depositata telematicamente in pari data.

Si depositano le seguenti note a correzione di un **mero errore materiale** nel corpo della perizia, errore che comunque non va a mutare i risultati della perizia medesima.

NOTE A CORREZIONE DI TESTO

L'errore di cui in premessa è stato rinvenuto alla pag. 8 della succitata perizia del 24.09.2024, più precisamente all'ultima riga del par. D.2), dove si calcola il valore della quota di proprietà dell'immobile in conto al Sig. [REDACTED] come di seguito richiamato:

$€ 34.550,00 / 18 * 15 = € 28.633,33$

Per un mero errore di digitazione è stata indicata l'erronea cifra pari a

€ 34.550,00

laddove la cifra corretta è invece quella pari a

€ 34.360,00

come risulta dalla precedente riga di calcolo:

$€ 36.860,00 - € 2.500,00 = € 34.360,00$

L'ultima riga del par. D.2, deve pertanto essere così sostituita:
€ 34.360,00 / 18 * 15 = € 28.633,33

Si evidenzia che l'errore di digitazione non muta il risultato finale, che permane correttamente pari a € 28.633,33.

In conclusione si conferma il valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile, già calcolato in complessivi:

€ 34.360,00

nonché la quota in conto al Sig. [REDACTED] pari a 15/18, già calcolata in complessivi:

€ 28.633,33.

Il valore a base d'asta della quota pari a 15/18 in conto al Sig. [REDACTED] parimenti ridotto nella misura del 10%, è indicato in complessivi:

€ 28.633,33 x 0,9 = € 25.770,00 = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00)

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, rassegna la presente nota correttiva, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Con osservanza,
Firenze, 23.11.2024

IL Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Foto n. 1 e n. 2 – Fronte del fabbricato su Via Cosseria e scala condominiale



Foto n. 3 – Ingresso all'autorimessa dalla corte tergale



Foto n. 4 e n. 5 – Corte tergale e ingresso



Foto n. 6 – Interno

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 7 - Interno



Foto n. 8 - Interno

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 9 – Interno

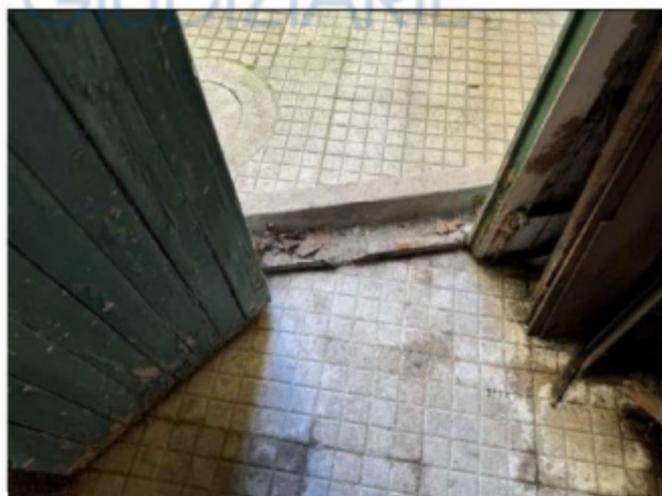


Foto n. 10 – Interno: particolare dell'ingresso

Publicazio
ripubblicazione o ripro



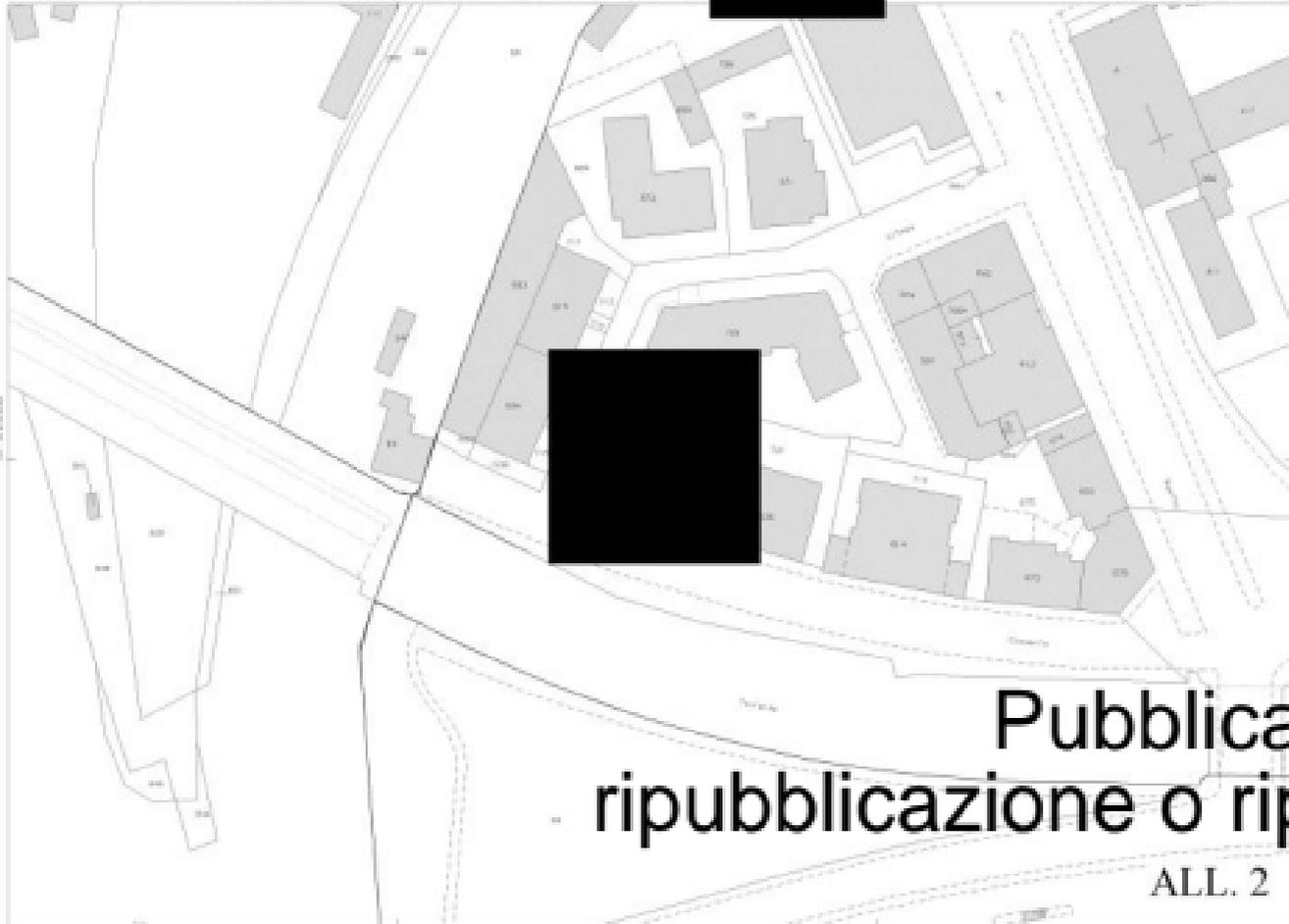
Foto n. 11 e n. 12 – Ingresso da Via Crimea



Foto n. 13 e n. 14 – Ingresso da Via Crimea

Publicazio
ripubblicazione o ripro

3-51800



E-7000

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**

ALL. 2

I Particella: 837

12-Gio-2024 12:36
Disegnato con: 987.000 x 100.000 met/cento pratica 5199754/2024
Comune: Firenze
Progetto: 5199754/2024



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:0612)
Catasto Fabbricati	Primitiva di FIRENZE Foglio 57 Particella: 637 Sub.: 18

INTESTATI

1		(0) Proprietà 1981
2		(0) Proprietà 1986
3		(0) Proprietà 1986
4		(0) Proprietà 1981
7		(0) Proprietà 1981

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Uffice	Foglio	Particella	Sub	Zona Ona	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		57	637	18	2		C6	4	16 m ²		Espe 71,86 L. 137,660	VARIAZIONE di 01/01/1992 Variazione del quadro tabellare
Indirizzo		Via CROMA Numero 7										
Comune		Firenze										

Mappe Tecniche Correlate

Codice Comune D612 - Foglio 57 - Particella 637

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto aerea/aerofotogrammetrico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Uffice	Foglio	Particella	Sub	Zona Ona	Meno Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		57	637	18	2		C6	4	16 m ²		Espe 0,13 L. 207	Impianto aereo/aerofotogrammetrico del 1992
Indirizzo		Via CROMA Numero 7										
Comune		Firenze										

Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

L'annotazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/08/2022

N	DATA/ANNO/ARRETRATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CHRETI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/4/8
DATI DESTINATARIO			
	[REDACTED] al [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 15/01/2022

N	DATA/ANNO/ARRETRATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CHRETI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8
DATI DESTINATARIO			
	[REDACTED] al [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 01/08/2019

N	DATA/ANNO/ARRETRATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CHRETI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8
DATI DESTINATARIO			
	[REDACTED] al [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 18/05/2018

N	DATA/ANNO/ARRETRATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CHRETI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8/8 - Beni al 1/8/8/8/8/8
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 - Beni al 1/8/8/8/8
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 - Beni al 1/8/8/8/8
DATI DESTINATARIO			
	[REDACTED] al [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Situazione degli intestati dal 12/02/2013

N	DATA/ANNO/ARRETRATI	CODICE FISCALE	DIRITTI E CHRETI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 - Beni al 1/8/8/8/8
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/8 - Beni al 1/8/8/8/8
DATI DESTINATARIO			
	[REDACTED] PER CAUSA DI MORTE del [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/11/1962 (anteriore all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 3/5 - Res. al 12/02/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà 3/5 - Res. al 12/02/2013
DATI BERTIANTIDA [Documento del 13/01/1962 - Nota in atti del 13/01/1962 - Spese: 5002 Lghe - 24/08/62 n. [REDACTED] - n. 1264 del 20/01/1962 (a. 2018/1962)			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/07/1962 (anteriore all'impianto meccanografico)

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Proprietà - Res. al 18/11/1962
DATI BERTIANTIDA [Documento del 08/07/1962 - Nota in atti del 13/01/1962 - Spese: n. 4029/Espece NOT. COLINO Sede PRATO/CE (PE) Registrazione UR Sede PRATO/CE (PE) n. 1408 del 21/01/1962 (a. 2018/1962)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
DATI BERTIANTIDA [impianto meccanografico del 12/02/1962]			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,50

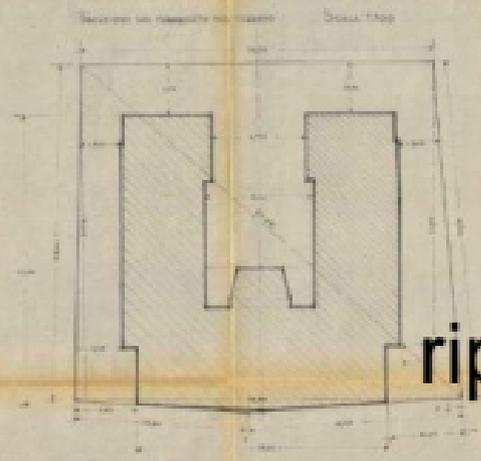
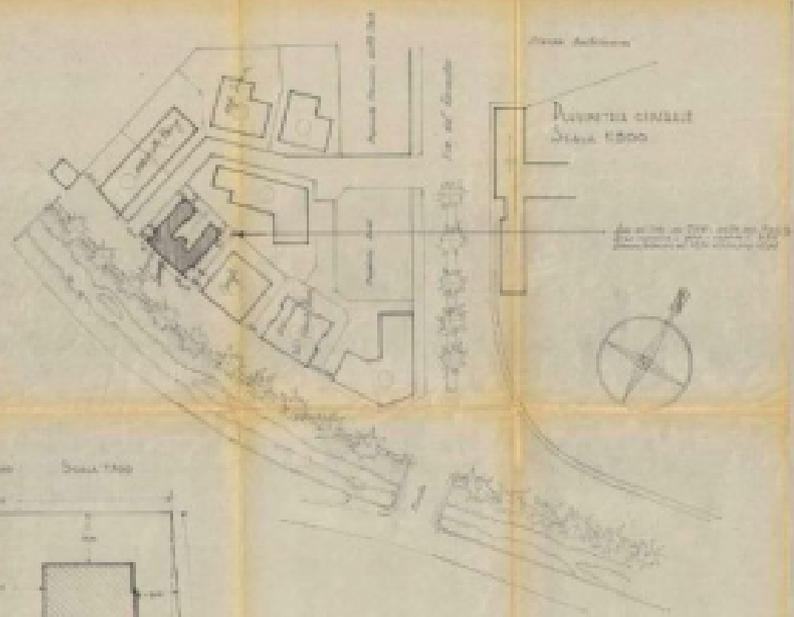
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.


Publicazione
ripubblicazione o ripro

A

PROVATO

Scale 1:500, 1:250, 1:100



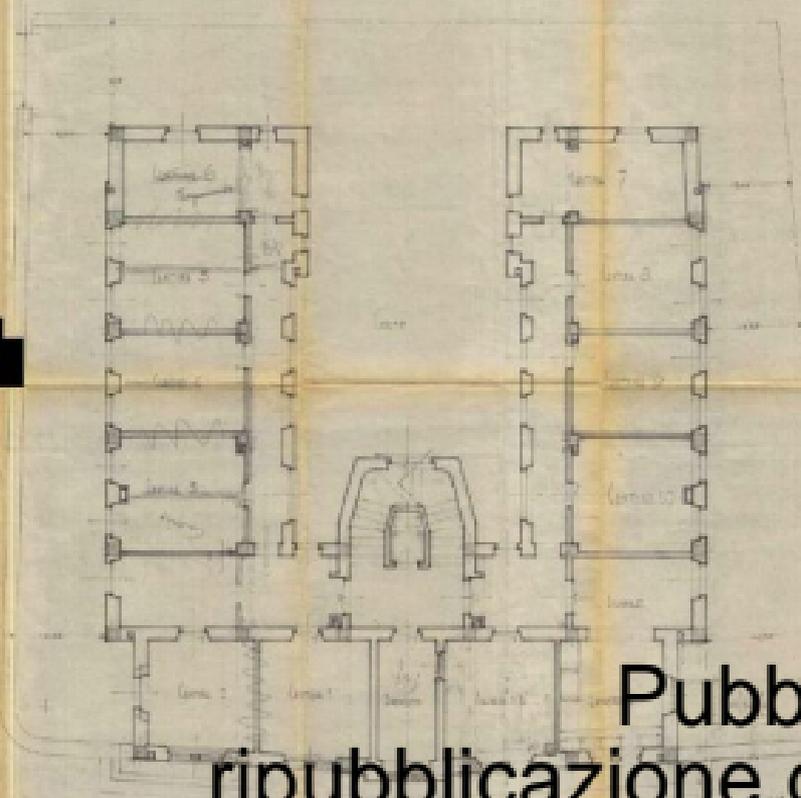
Publicazione
ripubblicazione o ripro

ALL. 4

Grafici non in scala

Fascicolo speciale di
opere illustrate di carattere
in genere "scientifico"

Disegni del Museo Nazionale
di Roma



Publicazione
ripubblicazione o ripro

A
G



COMUNE DI FIRENZE

REPARTIZIONE IX URBANISTICA - LAVORI E SERVIZI PUBBLICI

Riferimento a :

Progetto N. **1978 54**Reg. Uff. N. **6682**Reg. Gen. N. **92435**

IL CO. LIBERARIO PRESENTATO

IL FABBRICATO

Vista la domanda avanzata il dì **4/4/1957** Registro Ufficio **350^m**Registro Generale **1558** dal Signor **Ing.** *[redacted]* **lla sua qualità di****Presidente della** *[redacted]*per ottenere il permesso di **abitabilità del fabbricato posto in via del Romito n° 1**

Viste le disposizioni di legge in materia

Vista la licenza di costruzione N. **1842**concessa il dì **23/8/1955**Vista la bolletta N. **10** del dì **1/4/1957** del versamento eseguito all'Ufficio del Registro di Firenze,Visto il N.O. della Prefettura in data **1/5/1957** N. **9001** per le opere in cemento armato,

Visto il certificato di Prevenzione antincendi N. rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco in data

Visto

Visti gli atti di Ufficio

 Pubblicazione
 ripubblicazione o ripro

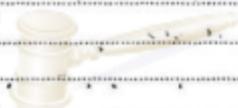
concede LICENZA di *abitabilità-cura*

del fabbricato posto in via del Romito I. A. e quindi accorda
l'autorizzazione di farlo usare ed abitare dal dì 1 luglio 1957,
a condizione che gli ambienti dello scantinato posti al piano
del portile interno, siano esclusi da ogni forma di abitazione non
chè dall'uso di autorimessa. -

REPARTIZIONE IX

Ufficio Pubblici

ASTE
GIUDIZIARIE®



Del Palazzo Comunale il dì 8 agosto 1957

L'ING. CAPO DEL COMUNE

L'UFFICIALE SANITARIO

IL COMMISSARIO PREFETTIZO

L'IMPIEGATO INCARICATO

Publicazione

Rimborso bollo governativo, Bolletta N. 14

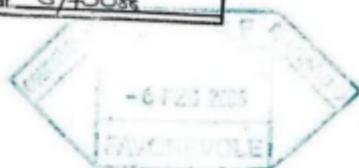


ripubblicazione o ripro

LICENZA

E CERTIFICATI

COMUNE DI FIRENZE
Ufficio Condono Edilizio
14 DIC. 2005
Prot. N. 68968/05
Cat. S/10088



INTEGRAZIONE ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO
n° 0649141003 prot. 49772 pos. 70088

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE

Oggetto.

Inseguita alla domanda di condono edilizio n° 064014103, prot. 49772, prot. 2008, inerente un fabbricato condonabile situato in Firenze, Via Casserina n. 28.

Dagli ispezioni della Provincia di Firenze al numero [redacted] [redacted] Firenze Via [redacted] [redacted] n° 28, tenente come segue la diffenzia rispetto a quanto assolto con la Licenza Edilizia n. 1842/51 del 23-08-1953.

Premessa.

Analizzando i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1842 del 23-08-1953, composti da n. 8 tavole grafiche, si nota l'oppresso esenza della tavola relativa al piano sanzionato. Di contro è presente una tavola denominata "piano piano sanzionato" riponente in realtà la graduazione del piano terreno con apposite alcune costruzioni (filarete esplicitamente a piano) indicanti la diversa consistenza delle trascorriere e la denominazione di alcuni vani come cucina, bagno, ecc. Da questo segue il dedurre che il Proprietario, a fronte della volontà di realizzare un piano abitato e civili abitazioni in più (treno consentita dalla maggiore di flessione di quota tra il piano stradale ed il piano di fabbricato), come da obiettivo difeso in quegli atti, in fase di presentazione del progetto, considerando gli stessi con i Termini

2. realizzazione di ammissioni di condono edilizio con accesso indipendente e secondo l'attuale normativa per una superficie totale di mq. 18,58.
3. realizzazione di vano per risciacco condominiale posto al piano ultimo più precisamente esplicitamente il vano anulo, quale porzione del vano abitato al macchinari dell'ascensore; superficie totale mq. 5,77.
4. realizzazione di collegamento nel lato di via Corneo lungo tutta la facciata del fabbricato (art. 21) e largo cm. 80, con grata di aerazione posto nel marciapiede di via Casserina e attraverso il quale si accede alle condotte sanitarie.
5. diversa realizzazione delle scale di accesso alla corte interna, delle finestre di dimensioni vano anulo, e quest'altro il collegamento alle difformità di cui sopra e per quanto gli elaborati di progetto consentono di individuare, per le difformità essere al progetto.

Ulteriori osservazioni.

Sulla base di quanto sopra, si prevedeva al momento il necessario rilievo di tutte le parti concerni dell'intero fabbricato, depositabili concludendo i rilievi con la Licenza Edilizia, si sono evidenziate, analizzate e quantificate alcune delle predette difformità presenti tra quest'ultima e lo stato attuale del fabbricato.

Per quanto è stato possibile accertato, in ordine ai punti sopraccitati ed in ordine alla domanda di condono, si è rilevato quanto segue.

1. una maggiore superficie delle parti condominiali, diverse all'alberamento del tratto del cortile interno, visto che il progetto non fosse stata il

Comitati di edile, aveva solo corretto la denominazione della tavola del piano sanzionato con la dizione "piano sanzionato" e vi aveva riportato "a mano" alcune modifiche, ritenendo e probabilmente considerando con i Termini Consuntivi che tale tavola era rappresentativa di entrambi i piani.

Accertamenti eseguiti.

Dalla documentazione inerente la pratica di condono edilizio in oggetto, sia fornita dalla Commissione che assistita in copia presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Firenze, non era gravemente individuabile la natura degli abusi, ciascuna quest'ultimi erano descritti nell'allegato relazione.

A fronte di quanto sopra, ed in primo luogo, si è analizzato, presso l'Archivio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, copia dell'unica licenza edilizia relativa al fabbricato in oggetto (Licenza Edilizia n° 1842/51 del 23-08-1953) ed i relativi elaborati grafici, provvedendo poi al confronto della predetta con lo stato attuale dei luoghi.

Nella relazione allegata alla domanda di condono sono riportate integralmente le seguenti difformità oggetto della predetta.

1. una maggiore superficie delle parti condominiali, diverse all'alberamento del tratto del cortile interno, visto che il progetto non fosse stata il innanzi, che ha permesso di ricavare un piano in più di quelli previsti dalla licenza; viene calcolata quindi come maggiore superficie la porzione condominiale di un solo piano, tale superficie è di mq. 18,72.

innanzi, che ha permesso di ricavare un piano in più di quelli previsti dalla licenza; viene calcolata quindi come maggiore superficie la porzione condominiale di un solo piano, tale superficie è di mq. 18,72.

Per quanto attiene a questo punto riportato nella relazione allegata alla domanda di condono, si pareva dello scrivente che tale piano non sia stato realizzato in difformità della Licenza Edilizia, ma bensì, anche se non chiaramente graficizzato, stesso rappresentato nella tavola "piano piano sanzionato", pertanto l'incarico è quindi non oggetto di sanatoria, le difformità si assume la superficie condominiale di tale piano (attuale piano sanzionato -1), indicata come sviluppo planimetrico del vano anulo condominiale (considerando anche la superficie occupata in proiezione dalle scale) e rilevata pari a mq. 28,11.

In merito alla differente realizzazione del "piano anulo", non chiaramente esplicitata nella relazione allegata alla domanda di condono, si è stato rilevato che le parti concerni di quest'ultimo, differentemente da quanto rappresentato nella tavola allegata alla Licenza Edilizia, denominata "piano piano sanzionato", sono realizzate di mq. 24,82 a fronte di circa mq. 121,51 (Licenza Edilizia), come meglio individuabili dal confronto delle tavole 1A e 1A.1 riportanti il "piano anulo" attuale ed il "piano anulo" licenziato.

2. realizzazione di ammissioni di condono edilizio con accesso indipendente e secondo l'attuale normativa per una superficie totale di mq. 18,58.

Per quanto attiene a questo punto riportato nella relazione allegata alla domanda di

in una curva piano seminterato, e descritto deposito, in difformità a tale elaborazione si è rilevato la sola diversa posizione del vano porta di accesso realizzato sul fronte di confine con lo scambione presente nel fronte di Via Cassaria, in difformità si avverte la superficie di tale vano, rilevata pari a mq. 10,20.

3. realizzazione di vano per riattori condizionali posto al piano attico più precisamente soprastante il vano scale, quale porzione del vano adibito ad macchinari dell'ascensore; superficie totale mq. 4,77.

Per quanto attiene a questo punto riportato nella relazione allegata alla domanda di condono si segnala che tale volume era presente nei grafici allegati alla Licenza Edilizia, e ben individuabile dalla tavola relativa alla sezione del fabbricato, la difformità da tale elaborato si è rilevata la diversa destinazione d'uso "solo riattori" attribuita ad una porzione del locale tecnico adibito alle macchine dell'ascensore e per i mq. 7,91.

4. realizzazione di ascensore sul lato di via Cassaria lungo tutta la facciata del fabbricato (art. 20) e largo cm. 80 con porte di aerazione poste sul marciapiede di via Cassaria e attraverso il quale si accede alla centrale elettrica.

Per quanto attiene a questo punto riportato nella relazione allegata alla domanda di condono si segnala che tale volume era presente nei grafici allegati alla Licenza Edilizia, ed è ben individuabile nella tavola relativa al piano "sopraelevato/seminterato" e nella tavola della sezione. In difformità a tale elaborato si è rilevato esclusivamente la non realizzazione di due accessi (uno per lato) alla



ASTE
GIUDIZIARIE®

scambione atti all'attuazione di quest'ultimo ed a collegare l'insieme con la centrale elettrica. In difformità la superficie di tale marciapiede è pari a mq. 14,30.

5. diversa realizzazione delle scale di accesso alla torre interna, delle facciate di illuminazione vano scale, e quest'altro è conseguente alle difformità di cui sopra e per questo gli elaborati di progetto consentono di individuare, per le difformità esterne al progetto.

Per quanto attiene a questo punto riportato nella relazione allegata alla domanda di condono ed in relazione a tutto quanto esposto in premessa le difformità rilevate sui progetti sono riportate negli allegati grafici allegati alla presente, e più precisamente nella tavola 2, prospetti / prospetti sezione e nella tavola 3, prospetti / prospetti sezione sottoposto stato concensuato - stato attuale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato 1: Tavola 1, Rilievo Stato Attuale - Speditei Ambientali (Pianta);
 - ✓ Tavola 1A: pianta piano seminterato (piano -1);
 - ✓ Tavola 1A.1: pianta piano seminterato (allegata alla Licenza Edilizia);
 - ✓ Tavola 1B: pianta piano seminterato (piano -1);
 - ✓ Tavola 1C: pianta piano terreno;
 - ✓ Tavola 1D: pianta piano tipo (piani 1°-2°-3°-4°);
 - ✓ Tavola 1E: pianta piano quinto;
 - ✓ Tavola 1F: pianta linee di sezione;
- Allegato 2: Tavola 2, Rilievo Stato Attuale (Prospetti - Prospetti sezione);

✓ Tavola 2A: prospetto laterale (esterno) rispetto al fronte principale prospiciente su via Cassaria;

✓ Tavola 2B: prospetto laterale (interno) rispetto al fronte principale prospiciente su via Cassaria;

✓ Tavola 2C: prospetto sezione A-A;

✓ Tavola 2D: prospetto sezione B-B;

✓ Tavola 2E: prospetto tergole;

• Allegato 3: Tavola 3, Stato Sottoposto Concensuato / Stato Attuale (Prospetti - Prospetti sezione);

✓ Tavola 3A: prospetto laterale (esterno) rispetto al fronte principale prospiciente su via Cassaria;

✓ Tavola 3B: prospetto laterale (interno) rispetto al fronte principale prospiciente su via Cassaria;

✓ Tavola 3C: prospetto sezione A-A;

✓ Tavola 3D: prospetto sezione B-B;

✓ Tavola 3E: prospetto tergole;

• Allegato 4: Tavola 4, Schema dei Punti di Ripresa Fotografici e 33 schede fotografiche composte da n.2 riprese cinematiche;

✓ Tavola 4A: piano piano seminterato (piano -1);

✓ Tavola 4B: piano piano seminterato (piano -1);

✓ Tavola 4C: piano piano terreno;

✓ Tavola 4D: piano piano quinto;

• Allegato 5: Estratto di Mappa Catastrale con indicazione del fabbricato in oggetto;

Firma 07 Novembre 2008

Il sottoscritto _____ di _____
in oggetto che _____ adibita in materia relativa a questo
oggetto della presente relazione e degli elaborati grafici allegati.

Firma 07 Novembre 2008

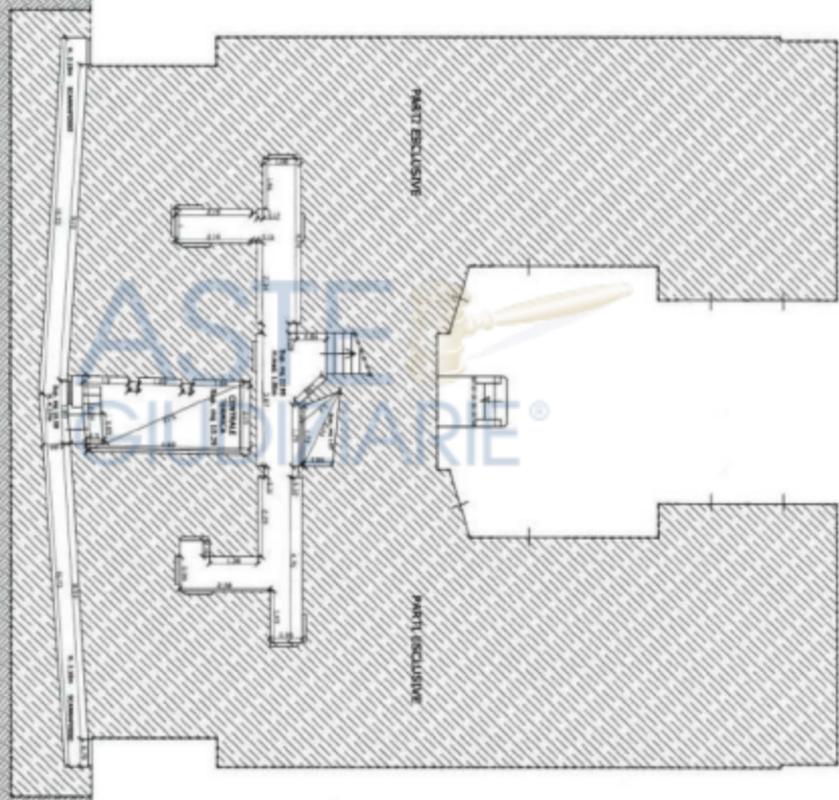
Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

DOTT. [REDACTED]
VIA DEGLI STROZZI 6, 50123 FIRENZE TEL.-FAX 055 215228
E-MAIL [REDACTED]

TAVOLA N° 1	DENOMINAZIONE OPERA : Integrazioni CONDCNO EDILIZIO n° 0649141003, prot. 49772, pos. 70688	
SOSTITUISCE N°	DESTINAZIONE: Fabbricato per civile abitazione	UBICAZIONE: VIA COSSERIA n.c. 28 Firenze
SCALA : 1:100	OGGETTO TAVOLA : Rilievo Stato Attuale PIANTE	
DATA : NOVEMBRE '06	COMMITTENTE : [REDACTED]	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

VIA COSPERINA



ASTE
SILVIARIE

Publicazio

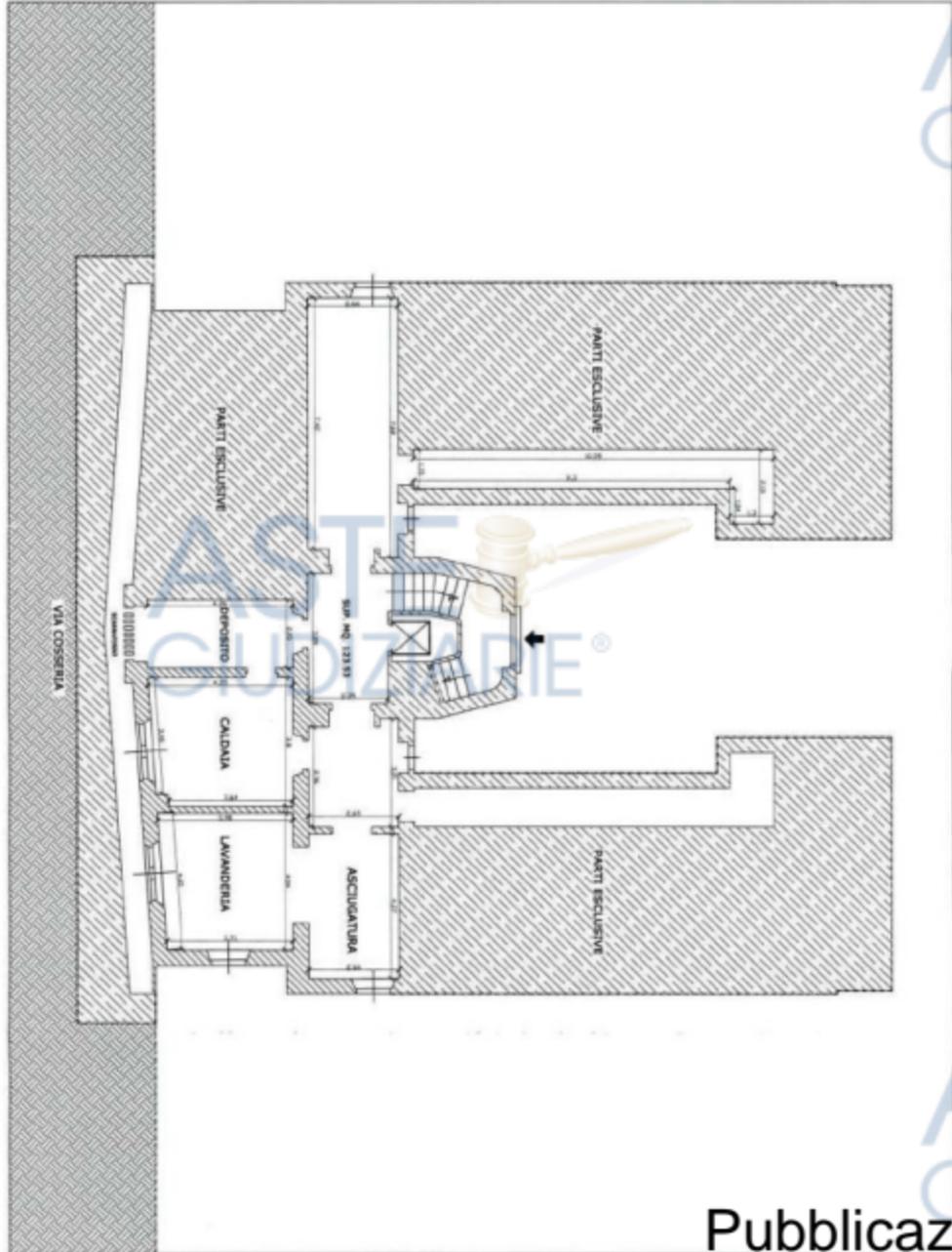
ripubblicazione o pro

Oggetto:
CONDONO EDILIZIO n° 8494/1981, art. 10

Pianta Piano Seminterrato
Piano - 2

Rilevo Stato Attuale - Superfici Ambienti

[Redacted]
Via Luigi Strozzi 10/C
[Redacted]



Oggetto:

CONDONO EDILIZIO n° 84/1981, p.m. n. 1000/81

Comitato:

ripubblicazione e pro

Pianta Piano Seminterrato

Pianta Allegata Alla Licenza Edilizia

Archiviazione n. 1178/14

ai sensi dell'art. 12 comma 3 lettera a) del Regolamento Edilizio, della domanda di condono edilizio S/70088, prot. 49772 presentata in data 30/09/1986 ai sensi dell'art. 31 della L. 47/1985.

Richiedente: [REDACTED]

Ubicazione interventi: VIA COSSERIA N. 28
Foglio 57, particella 637, parti condominiali

IL DIRETTORE

vista la domanda di condono edilizio S/70088 riguardante:

varianti in corso d'opera alla licenza di costruzione

e tutta la documentazione allegata alla stessa domanda;

- rilevato che la domanda di condono edilizio in oggetto risulta costituita da 2 modelli ministeriale Mod. 47/85-A - C;

- operate le dovute verifiche istruttorie e in particolare verificato che gli interventi oggetto della suddetta domanda di condono:

a. sono stati realizzati in corso d'opera alla costruzione dell'edificio in ultimo in variante alla licenza edilizia n. 1842 del 23/08/1955, cioè in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977;

b. non costituiscono totale difformità alla licenza edilizia ai sensi dell'ex-art. 7 della L. 47/1985;

c. sono stati realizzati in un fabbricato per il quale l'Amministrazione Comunale ha rilasciato regolare Licenza di abitabilità n. 373 del 08/08/1957 ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e della conformità del progetto approvato;

- visto l'art. 12 comma 3 lett. a) del Regolamento Edilizio;

- visto l'Ordine di Servizio prot. 4229/2013 del 30/01/2013 contenete aggiornamenti normativi, strumentali e di indirizzo in relazione all'attività istruttoria delle domande di condono edilizio;

- accertato dunque che gli interventi descritti nella domanda di condono edilizio in oggetto rientrano nelle casistiche di irrilevanza di cui all'art. 12 comma 3 lett. a) del Regolamento Edilizio;

- vista la proposta di archiviazione della domanda di condono edilizio in oggetto, formulata dal tecnico istruttore sulla base dell'istruttoria condotta dai tecnici dell'ufficio e concordata con il Responsabile della P.O. Tecnica Condono Edilizio e con il Responsabile della P.O. Amministrativa Condono Edilizio;

- considerato, in ragione di quanto sopra esposto, di poter e dover procedere all'archiviazione della domanda di condono edilizio in oggetto;
- vista la Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni;
- visto l'art.39 della Legge n.724 del 23/12/1994 e s.m.i.;
- visto l'art. 49 comma 7 della Legge 449/1997;
- vista la Legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.;
- visto l'art.107 comma 3 del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.;
- visto il Regolamento Edilizio vigente;
- visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

PROVEDE

1. all'**archiviazione** della domanda di condono edilizio **S/70088** in quanto gli interventi in essa descritti rientrano nelle casistiche di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) del vigente Regolamento Edilizio, e conseguentemente **non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria**;
2. la notifica del presente provvedimento di archiviazione a:

[REDACTED]

Istruttore Direttivo Tecnico

[REDACTED]

Responsabile del procedimento

[REDACTED]

IL DIRETTORE
DIREZIONE URBANISTICA

[REDACTED]

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi della vigente normativa

Ti trovi in Home / Servizi / Contact center

Contact center

Informazione pianificata per il catasto fabbricati di FIRENZE (FI)

Verificare i dati prima di inviare

Dati del richiedente - Correggi i dati

Cognome	RINALDI
Nome	ALESSANDRA
Codice fiscale	RNLSN66190C7004
Indirizzo e-mail	alessandra.rinaldi@gmail.com
Telefono	333917082
Prov.	
Attività	Professionista Tecnico

Tipi di variazione - Correggi il tipo di variazione

Comune	FIRENZE (FI)
Variazione dichiarata	Informazione pianificata

Dati atto - Correggi dati atto

Tipi dichiarazioni	PROTOCOLLO
Anno atto	1900
Numero atto	0000

Identificativo dell'immobile - Correggi identificativo

Sezione	
Foglio	57
Particello	637
Subalterno	18

Nota: BUNGIONARDI NON SONO A CONOSCENZA DEI "DATI ATTO"; HO QUINDI INDIRIZATO DATI ATTO

Portale richiedenti

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Alessandra Rinaldi <alessandrarinaldi@gmail.com>

Avvenuta trattazione richiesta n.23343190 del 27/03/24 di Informatizzazione Planimetria

Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto <noreply@agenziaentrate.it>
A: "alessandrarinaldi1@gmail.com" <alessandrarinaldi1@gmail.com>

27 marzo 2024 alle ore 14:36



Gentile utente,

La informiamo di non aver potuto eseguire le correzioni dei dati catastali da lei richieste, perché in archivio è presente solo il mod. 5
uiu fi 57/637/18

Cordiali Saluti.
Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto



La richiesta è stata effettuata da RINALDI ALESSANDRA, c.f. RNLLSN66T60C770A

L'Agenzia delle Entrate partecipa all'iniziativa "Metiamoci la faccia".

Per esprimere il tuo giudizio sul servizio ricevuto è sufficiente un click sull'immagine seguente

[Metiamoci la faccia](#)

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2024 Ora 18:19:58
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente RNLLSN

Ispezione n. T385720 del 17/06/2024

Dati della richiesta

Immobile:

Comune di FIRENZE (FI)

Tipo catasto: Fabbricati

Foglio: 57 - Particella 637 - Subalterno 18

Ulteriori restrizioni:

Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal

06/06/1996 al

17/06/2024

Elenco immobili

Comune di FIRENZE (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0057 - Particella 00637 - Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/09/2015 - Registro Particolare 24919 Registro Generale 33325
Pubblico ufficiale FIRENZE 1 Repertorio 2890/9990 del 12/06/2013
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 21650 Registro Generale 30110
Pubblico ufficiale FIRENZE Repertorio 3436/9990 del 02/10/2018
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2020 - Registro Particolare 2262 Registro Generale 3128
Pubblico ufficiale GENOVA ATTI PUBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 8757/88888 del 21/01/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 02/12/2022 - Registro Particolare 37030 Registro Generale 51405
Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 500548/88888 del 30/11/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 25/05/2023 - Registro Particolare 114038 Registro Generale 21009
Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 224885/88888 del 24/05/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 17/06/2024 Ora 18:19:58
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T385720 del 17/06/2024

per immobile

Richiedente RNLLSN

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Città: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO

Codice di zona: C4

Microzona catastale n.º: 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3000	L	8,8	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2800	L	5,7	8,4	L
Box	NORMALE	2200	3000	L	8,4	11,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio O' N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legend

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può essere:

- Ottimo
- Normale

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Firenze (FI)

Via Cossella, Firenze FI, Italia

ZONA POGGIO STATUTO PONTE ROSSO



Stima Online

Quotazioni Immobiliari di Zona

Icona	Titolo	Descrizione	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Botone
	Abitazioni in stabili di 1ª fascia	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità superiore alla media di zona	€ 2.668	€ 3.273	€ 3.877	<input type="button" value="Vedi tutto questo immobile"/>
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità nella media di zona	€ 2.329	€ 2.862	€ 3.395	<input type="button" value="Vedi tutto questo immobile"/>
	Abitazioni in stabili di 2ª fascia	Quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona	€ 1.608	€ 1.961	€ 2.313	<input type="button" value="Vedi tutto questo immobile"/>
	Ville & Villini	Quotazioni di ville e porzioni di ville	€ 2.876	€ 3.477	€ 4.077	<input type="button" value="Vedi tutto questo immobile"/>

Esperto di Zona

Daniele Pulazza

Ritmo Immobiliare Firenze
 Via Gabriele D'Annunzio, 11/A, 50135 Firenze FI

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate
 A partire da 150 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione